

Gemeinde Wangerland

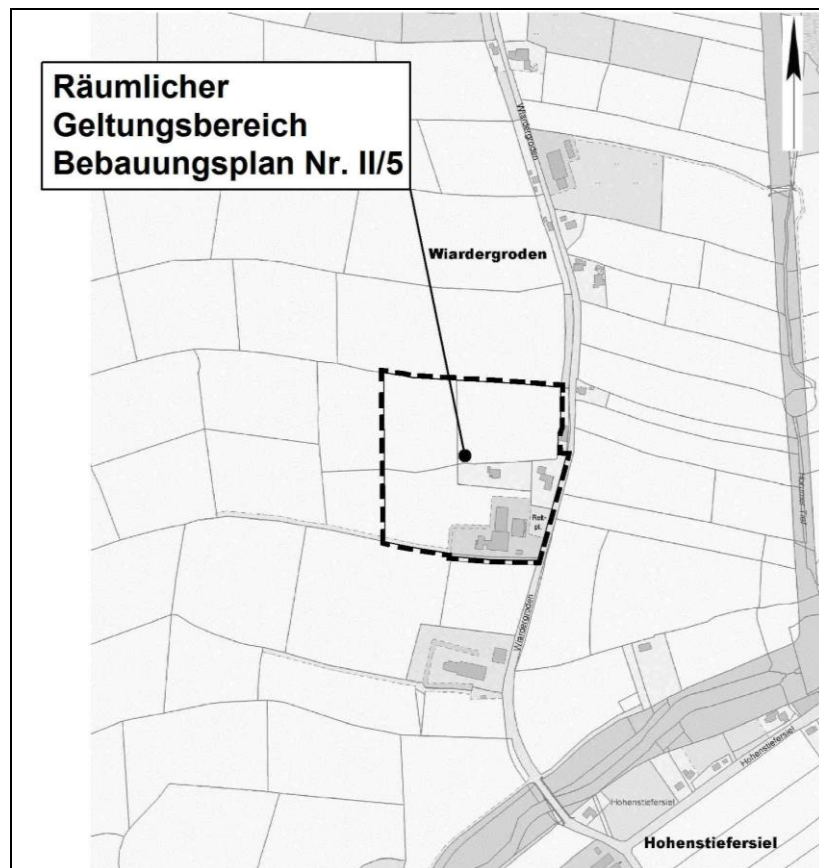
Bebauungsplan Nr. II/5

„Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“

Begründung gemäß § 8 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Entwurf



Verfahrensstand: **Entwurf für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Bearbeitung: **Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg; 0441-361363-0**

Stand: **18.04.2012**

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziele.....	4
1.1	Ziele des Ferienhofbetreibers.....	4
1.2	Kommunale Ziele	4
2	Verfahrensablauf	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf	5
2.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs.....	6
3	Grundlagen der Planung	6
3.1	Plangrundlage	6
3.2	Sonstige Grundlagen.....	6
4	Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen	7
4.1	Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches.....	7
4.2	Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung.....	7
4.3	Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland	7
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.5	Bestehender Bebauungsplan II/5	8
5	Städtebauliche und naturräumliche Analyse.....	9
5.1	Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes	9
5.2	Derzeitiger Bestand	9
5.3	Naturräumliche Situation, Eingriffstatbestände	10
5.4	Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung.....	10
6	Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung	11
7	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Baugrenzen, Bauweise	15
7.4	Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
7.5	Hinweise	16
7.6	Flächenübersicht	16

8	Umweltbericht	16
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	16
8.2	Fachgesetze und Fachpläne	17
8.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland	17
8.2.2	Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP	17
8.3	Umweltprüfung	17
8.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	17
8.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	19
8.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	19
8.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ...	19
8.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	19
8.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	19
8.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	19
8.3.8	Luftqualität	19
8.3.9	Wechselwirkungen	20
8.3.10	Bestandsaufnahme	20
8.4	Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell.....	20
8.5	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung	21
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
8.5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
8.6	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	23
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	23
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
9	Auswirkungen der Planung	24
9.1	Oberflächenentwässerung	24
9.2	Schmutzwasserableitung	24
9.3	Versorgung	24
9.4	Verkehr	24
9.5	Müllentsorgung	24
9.6	Immissionsschutz	24
9.7	Bodenordnung	25
10	Verfahrensvermerke	25

Anhang

- Nutzungen im Umfeld
- Bestandsplan; Nutzungen und Biotopstrukturen
- Konzept
- **Entwicklungsstufen**

1 Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Ziele des Ferienhofbetreibers

Der Ferien- und Erlebnishof Janssen wird seit annähernd 40 Jahren auf der ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle Wiardergroden 20 durch die Familie Janssen betrieben. Die bisherige touristische Nutzung als Pferde- und Erlebnishof wird durch den im Jahre 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich gedeckt.

Zwischenzeitlich stehen ein Generationswechsel (Übernahme durch Familie Oetken) und eine Neuausrichtung des Hofes an. Künftig soll der Schwerpunkt auf Pferdesport und den Übernachtungsbetrieb (Erweiterung des Angebotes an Ferienwohnungen) gelegt werden.

Aktuell stehen insgesamt 12 Ferienwohnungen zur Vermietung zur Verfügung. In der vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlich und zwischenzeitlich als Spielscheune genutzten Bausubstanz könnten weitere 7 Ferienwohnungen entstehen und somit die Neuausrichtung des Betriebes eingeleitet werden.

Da diese Erweiterung des Ferienwohnungsangebotes und die darüber hinaus geplanten Maßnahmen nicht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt werden, entsteht ein Planerfordernis.

Auch ist anzumerken, dass die Familie Oetken künftig verstärkt reitsportbegeisterte Kunden gewinnen möchte. Hierfür ist die Schaffung eines entsprechenden und zeitgemäßen Angebots für den Freizeitreitsport (Reithalle und Paddocks) unumgänglich. Von dieser Neuausrichtung verspricht sich die Familie Oetken eine dauerhafte Auslastung der Ferienwohnungen im Sinne einer saisonverlängernden Maßnahme.

Aber auch die Tatsache, dass die Familie Oetken beabsichtigt, die Landwirtschaft im Sinne der Futtermittelerzeugung für den Pferdehof auf der Hofstelle wieder auszuüben kommt diesem Konzept entgegen und entspricht einer nachhaltigen Entwicklung mit dem Ergebnis eines dauerhaften Erhalts dieser für den Groden typischen Hofanlage.

Neben der Neuausrichtung mit saisonverlängerndem Reitsportangebot ist die Erweiterung und Modernisierung des Beherbergungsangebotes unabdingbare Grundlage für ein zukunftsfähiges und ökonomisch tragfähiges Gesamtkonzept.

Insofern beantragte die Familie Oetken die Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/5 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Entwicklungsziele.

1.2 Kommunale Ziele

Die Gemeinde Wangerland als touristischer Schwerpunktbereich im Landkreis Friesland und einer starken landwirtschaftlichen Ausprägung unterstützt diese beabsichtigte Entwicklung zur Modernisierung und Erweiterung des touristischen Angebotes.

So entspricht diese Nutzungsabsicht nicht nur den in der 72. FNP – Änderung formulierten Zielen, nämlich Ausbildung einer touristischen Schwerpunktzone in diesem Be-

reich, sondern es können auch mit einem erweiterten Angebot bzgl. des Reitsports neue Zielgruppen erschlossen und somit die touristische Entwicklung in der Gemeinde gestärkt werden.

Desweiteren kann mit Umsetzung dieser Nutzungsabsicht für den bestehenden Betrieb eine dringend notwendige Zukunftssicherung erreicht und darüber hinaus ein Beitrag zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft (Groden mit Einzelhofanlagen) geleistet werden. Insgesamt ist festzustellen, dass dieser Planungsansatz dem Grundsatz der Nachhaltigkeit entspricht. Insofern hat sich die Gemeinde entschlossen das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf

Der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde am 30.08.2011 im zuständigen Fachausschuss anhand eines ersten Konzeptes mit Darstellung der beabsichtigten Entwicklung beraten und befürwortet.

Aufgrund der beabsichtigten stufenweise Umsetzung der einzelnen Komponenten wurde empfohlen, auf das Instrument eines klassischen Bebauungsplanes (Angebotsplanes) gem. § 8 BauGB zurückzugreifen.

Zur Absicherung der Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren (Planungs- und Verfahrenskosten), zur Sicherstellung und Durchführung des naturschutzfachlichen Ausgleichs und zur Kostenübernahme evtl. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen (SW- /RW- Entsorgung und Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsanlagen) **wird** ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Verursacher der Bauleitplanung geschlossen werden. **Ein Entwurf hierzu wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und soll bis zum Ende der öffentlichen Auslegung abgeschlossen werden.**

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Kernzone I der touristischen Schwerpunktzone gem. der im Jahre 2008 durchgeführten 72. FNP – Änderung nicht erforderlich.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 05.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“ beschlossen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde das in den Monaten Juli/August 2011 entwickelte Konzept konkretisiert und hierauf aufbauend ein Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Begründung ausgearbeitet.

Die umweltrelevanten Belange **wurden** in der Begründung unter der Rubrik „Umweltbericht“ dargelegt.

Anhand dieser Unterlagen wurden **die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.02.2012 bis zum 14.03.2012 durchgeführt.**

2.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs

Von Bürgern wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung weder Stellungnahmen abgegeben noch persönlich Anregungen oder Hinweise zu den Planungszielen vorgetragen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich ergänzende Hinweise zu den Planungszielen und- Inhalten vorgetragen.

Diese überwiegend redaktionellen Ergänzungen werden in die Begründung bzw. in den Planentwurf eingearbeitet. Insgesamt kann festgestellt werden, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken vorgetragen wurden. Auch wurden die im Umweltbericht abgehandelten Sachverhalte und Grundlagen zur Beurteilung der Auswirkung der Planung auf die Umweltschutzgüter als ausreichend eingeschätzt.

Mit dem redaktionell überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) wird nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Vorentwurf zum Bebauungsplan dient die automatisierte Liegenschaftskarte (vorläufige Plangrundlage), die vom Katasteramt Varel geliefert wurde.

Diese Grundlage zeigt den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

3.2 Sonstige Grundlagen

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird auf folgende weitere Grundlagen zurückgegriffen.

- RROP des Landkreises Friesland, 2003
- Aktueller Stand des FNP mit 72. Änderung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone)
- Rechtskräftiger Bebauungsplan II/5 aus dem Jahre 1983
- Bestandsaufnahme Juli/August 2011
- Biotoptypenkartierung, September 2011
- Entwicklungskonzept, Stand 30.08.2011
- Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung

4 Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen

4.1 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches

Der ca. 5,1 ha große Planungsbereich liegt in der Gemarkung Wiarden, nördlich des Hohenstief und westlich der Gemeindestraße Wiardergroden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 104/7; 111/3; 111/4; 111/5 teilw.; 114 teilw. und 115 der Flur 7.

Eigentümer der Flächen sind die Familien Janssen und Oetken, die Betreiber des Ferienhofes.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch eigene landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen)
- im Norden durch Ackerflächen (Flurst. 127)
- im Osten durch die Gemeindestraße „Wiardergroden“
- und im Süden durch eine Wegeparzelle (Flurst. 104/11) und das ackerbaulich genutzte Flurstück 96/2.

4.2 Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2008 befindet sich die Gemeinde Wangerland im ländlichen Raum. Hier sind insbesondere Maßnahmen durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Neben dem Fremdenverkehr kommt der Landwirtschaft in diesem Bereich eine besondere Rolle zu. So dient die Landwirtschaft nicht nur der Wertschöpfung, sondern auch der Erhaltung der Kulturlandschaft.

Gem. Beikarte 5 des LROP wird der küstennahe Bereich der Gemeinde ausdrücklich als Vorsorgebereich für die Erholung dargestellt.

Diesen Zielaussagen folgen auch die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2003) für den Landkreis Friesland. Demnach liegt der Planungsbereich in einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung, welches ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft überlagert.

Insofern muss festgestellt werden, dass der hier vorliegende Planungsansatz den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

4.3 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 1996 stellt für den Planungsbereich und dessen näherer Umgebung keine besonders schützenswerten Tatbestände fest. In den thematischen Karten wird der Planbereich folgendermaßen eingestuft, bzw. beurteilt:

Karte 1; Arten und Lebensgemeinschaften: eingeschränkte bis normale Bedeutung

Karte 2; Landschaftsbild: eingeschränkte bis normale Bedeutung

Karte 3; Schutz-und Entwicklungspotential: Erhalt und Sicherung der Entwicklungsdynamik

Karte 4; Entwicklungsziele: Entwicklung u. Wiederherstellung von Vernetzungsstrukturen

Insofern kann festgestellt werden, dass die hier vorliegenden Planungsabsichten den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegenstehen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist, was die außerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. II/5 liegenden Flächen angeht, dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der wirksame Flächennutzungsplan mit der überlagerten Darstellung der 72. FNP-Änderung stellt für den Planungsbereich selbst die Zone I der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone (Horumersiel) dar. Das bedeutet, dass in diesem Bereich neben einer verträglichen landwirtschaftlichen Nutzung die Weiterentwicklung touristischer Einrichtungen zum Zwecke einer ruhigen Erholung (Ferien auf dem Bauernhof, Naturerlebnisangebote) gewünscht wird.

Durch diese überlagernde Darstellung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone) konnte die Gemeinde ihre grundsätzlichen kommunalen Entwicklungsziele hinreichend konkret darlegen und eine Änderung des FNP für die Vorbereitung des Bebauungsplanes kann somit entfallen. Der aufzustellende Bebauungsplan mit der Zielrichtung, Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener touristischer Infrastruktur, erfüllt somit die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gem. § 1 Abs. 2 BauGB.

4.5 Bestehender Bebauungsplan II/5

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wurde im Jahre 1983 zum Zwecke der touristischen Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle aufgestellt und deckt den engeren Bereich der Hofstelle (ca. 1,6 ha) ab.

Als Nutzungsart setzt der Bebauungsplan einen Reiterhof fest. Die von der Gemeinde ursprünglich beabsichtigte Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen und Wohnungen für Betriebsinhaber, Personal und Gäste wurden durch Maßgabe der Bezirksregierung aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen.

Das Nutzungsmaß für die gebäudebezogenen überbaubaren Bereiche (erweiterte Baukörperfestsetzung) wird durch eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,5 bei max. zwei Vollgeschossen in der offenen Bauweise festgesetzt.

Insofern ist festzustellen, dass die bereits heute dort ausgeübten Nutzungen (Ferien- und Erlebnishof) schon nicht mehr durch die festgesetzte Nutzungsart gedeckt werden.

5 Städtebauliche und naturräumliche Analyse

5.1 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes

(vgl. Plan in der Anlage)

Der Planungsbereich liegt ca. 1,0 km südlich der Ortschaft Horumersiel westlich des historischen Straßenzuges Wiardergroden, welcher Teil des Wangerländer touristischen Radwegenetzes ist. Die ehemaligen Hofstellen zwischen dem Gewässer Hohenstief im Süden und dem Ortsrand werden ausschließlich zu Wohnzwecken bzw. als Ferienhäuser oder -wohnungen genutzt. Südlich an den Planungsbereich schließt sich ein Hotelstandort an. Das Landhotel „Nakuk“ konnte sich vor ca. 10 Jahren an dieser Stelle entwickeln.

Insofern ist festzustellen, dass innerhalb der Planungsfläche keine die Planungsabsicht einschränkenden Geruchs- bzw. Lärmimmissionen von aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen zu erwarten sind. **Diese Einschätzung wird auch durch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 01.03.2012 bestätigt.**

Die Entfernung zu einer südlich des Tiefs vorhandenen älteren Windkraftanlage (300 kW-Anlage) beträgt ca. 550 Meter, so dass auch hiervon keine Störungen im Planungsbereich (Lärm, Schattenwurf) zu erwarten sind.

Es ist auch anzumerken, dass den Nutzungen im Sondergebiet aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Außenbereich und der unterschiedlichen beabsichtigten Nutzungskomponenten (Pferdesport/-haltung und Gästebeherbergung) ein Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebiets zuerkannt wird.

5.2 Derzeitiger Bestand

(vgl. Bestandsplan in der Anlage)

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 deckt den Bereich der ursprünglichen Hofstelle mit ca. 1,6 ha ab und setzt zwei Bauteppiche, nämlich für die ursprüngliche landwirtschaftliche Bausubstanz mit dem Wohnhaus der Familie Janssen im Süden und dem Ferienhaus Wiardergroden 18 im Norden fest. Zwischenzeitlich wurde ein weiteres Wohnhaus für die Familie Oetken, Wiardergroden 18 A, im Sinne eines Altenteil- Hauses errichtet.

Im Ferienhaus, Wiardergroden 18 stehen Gästen 9 Ferienwohnungen und innerhalb der ehemaligen südlichen Stallanlage, Wiardergroden 20, drei weitere Ferienwohnungen zur Verfügung. Die restliche landwirtschaftliche Bausubstanz wurde in der Vergangenheit als Spielscheune, deren Betrieb in jüngster Vergangenheit stark eingeschränkt wurde, genutzt bzw. wird als Pferdestall bzw. als Lager und Unterstellraum (Fahrräder, Geräte etc.) genutzt. Ein kleinerer Reitplatz an der Straße und ein Spielparcours runden das bisherige Angebot für die Freizeitgestaltung auf dem Ferienhof ab.

Nach Aufgabe der Nutzung der Spielscheune in ihrer bisherigen Ausprägung und in Anbetracht von dringend erforderlichen Instandhaltungsarbeiten am südlichen Gebäu-

detrakt eröffnen sich Möglichkeiten zum Ausbau des Ferienwohnungsangebotes in bestehender Bausubstanz.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis können 3 zusätzliche Ferienwohnungen im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet werden; für die weiteren 4 geplanten Ferienwohnungen in der bisherigen Spielscheune hingegen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Aber auch die Errichtung einer Reithalle mit Stallanlage und Reitplätzen begründen das Planerfordernis.

5.3 Naturräumliche Situation, Eingriffstatbestände

Die Hofstelle und vorhandene Bausubstanz wird bislang durch hofnahe Baumgruppen und Gehölze eingefasst. Diese Vegetationsstrukturen bleiben auch künftig in der vorhandenen Ausprägung erhalten.

Zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten zusätzlichen Bausubstanz und zur Strukturierung des Gesamtgebietes ist die Anpflanzung von gruppenartigen und linearen Gehölzstrukturen beabsichtigt. Mit dieser Maßnahme kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Avifauna und Kleinlebewesen) in diesem Bereich erhöht und einer landschaftsgerechten Eingrünung im Sinne eines Erhalts des typischen Landschaftsbildes (Hofstelle mit Eingrünung im Groden) entsprochen werden.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich die Bodenfunktion durch Gebäude und Versiegelungen (SO 1, SO 3 und SO 4) beeinträchtigt. Es handelt sich hierbei um intensiv genutzte Grünlandbereiche. Hierfür wird im Kapitel Umweltbericht eine entsprechende Eingriffsberechnung durchgeführt und ggfs. werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgelegt.

5.4 Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung

Das anfallende Regenwasser wird den im Umfeld vorhandenen Gräben, ggfs. in gedrosselter Form, zugeführt und dem Gewässer 2. Ordnung „Hohenstief“ zugeleitet.

Sofern sich im Zuge weiterer baulicher Maßnahmen herausstellen sollte, dass die vorhandenen Gräben das anfallende Oberflächenwasser nicht aufnehmen können, so können innerhalb der umgebenden großzügigen Grünflächen Rückhaltevorräte (Becken oder Staugräben) angelegt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist derzeit durch zwei Kleinkläranlagen mit einer Leistung für insgesamt ca. 50 Einwohnergleichwerten gewährleistet. Der Betrieb dieser Kleinkläranlagen ist bis zum Jahre 2014 genehmigt.

Im Zuge der geplanten Erhöhung des Angebotes an Ferienwohnungen entsteht hierzu allerdings evtl. schon kurzfristig Handlungsbedarf.

Entweder wird zusätzlich eine weitere Kleinkläranlage errichtet, oder aber die vorhandenen Anlagen werden entsprechend technisch aufgerüstet, so dass diesem Belang der ordnungsgemäßen Schmutzwasserbehandlung ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Eine Alternative wäre, sofern sich weitere Grundeigentümer bereit erklären sollten, den Bereich Wiardergroden mittels neu zu verlegender Druckrohrleitung an das zentrale Entwässerungssystem des OOWV anzuschließen. Dieser Belang wird im weiteren Bauleitplanverfahren ggfs. mit der unteren Wasserbehörde und dem OOWV abgestimmt.

Alle Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elt und Telekommunikation) sind mit ausreichenden Kapazitäten in der Straße Wiardergroden vorhanden, so dass hierzu voraussichtlich kein zusätzlicher Handlungsbedarf entstehen wird.

Die eigentliche Hofstelle ist über zwei Zufahrten an die Gemeindestraße angebunden. Das Gästehaus Wiardergroden 18, mit 9 Ferienwohnungen hat eine eigene Anbindung an diese öffentliche Verkehrsfläche, welche auf einer Breite von ca. 4,50 Meter asphaltiert ist. Für den Begegnungsfall sind im Verlauf der Straße zahlreiche Ausweichbuchten angelegt worden, so dass auch den Belangen des dort anzutreffenden landwirtschaftlichen Verkehrs ausreichend Rechnung getragen werden kann.

6 **Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung**

(vgl. Konzept in der Anlage)

Mit der Überplanung und der Neuausrichtung der künftigen Angebote besteht nicht nur die Möglichkeit ortstypische, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz dauerhaft zu erhalten, sondern auch ein ökonomisch tragfähiges Angebot für nachfolgende Generationen zu schaffen.

Ferner ist anzumerken, dass diese Überplanung die Möglichkeit einer klaren Strukturierung der unterschiedlichen Nutzungskomponenten (Gästebeherbergung und Angebote zur Ausübung des Reitsports) bietet.

Die künftige Entwicklung wird in dem beigefügten Konzept, welches in Stufen umsetzbar ist, dargestellt (vgl. hierzu „Konzept-Entwicklungsstufen“).

In nächster Zukunft werden die Eigentümer in Verbindung mit den zwingenden Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz im südlichen Trakt des bestehenden Stallgebäudes drei weitere Ferienwohnungen einrichten. Diese sind nach Rücksprache mit dem Landkreis auch ohne die hier in Rede stehende Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des Bestandsschutzes genehmigungsfähig. **Diese Maßnahme befindet sich derzeit in Umsetzung.**

In einem weiteren Schritt, nach Schaffung des neuen Planungsrechtes ist dann der Umbau der bisherigen Spielscheune zu vier weiteren Ferienwohnungen beabsichtigt. Insgesamt können dann ca. 20 Ferienwohnungen auf der bisherigen Hofstelle und im vorhandenen Gästehaus (Wiardergroden 18) angeboten werden.

Nördlich des Wohnhauses der Familie Oetken, Wiardergroden 18 A, auf einer Teilfläche des Flurstücks 115 (heute als Weide genutzt), soll ein Angebot für den Reitsport in Form einer Reithalle und offenen Reitplätzen geschaffen werden. Mittelfristig soll auch die erforderliche Stallanlage in diesem Bereich errichtet werden, so dass künftig der

südliche Bereich der Hofstelle vornehmlich dem Übernachtungsbetrieb/ Ferienwohnen vorbehalten sein wird.

Mittels dieser Trennung der unterschiedlichen Nutzungen tritt auf der südlichen Fläche eine gewisse Beruhigung ein und diese Freiflächen können stärker von Feriengästen für den Aufenthalt im Freien genutzt werden (Spielen, Streichelzoo, Ruhebereiche).

Der vorhandene Reitplatz an der Straße bleibt bis auf Weiteres erhalten und soll künftig im Sinne von Ponyreiten für die Kinder der Feriengäste dienen.

Westlich der Hofstelle auf dem Flurstück 111/5 sieht das Konzept eine perspektivische Erweiterung des Übernachtungsangebotes vor. Dort sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Unterbringung von weiteren 12 Ferienwohnungen in zwei Gebäuden bzw. die Errichtung von bis zu 20 „Hütten“ mit einer Grundfläche von je 40 m² geschaffen werden. Alternativ wären anstatt der Hütten auch eine Durchmischung (Hütten und Ferienwohnungen) oder aber die alleinige Errichtung von Ferienwohnungen in Gästehäusern vorstellbar. Diese perspektivische Entwicklung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt, in Abhängigkeit der Nachfrage der Gäste, konkretisiert.

Die nach dem derzeitigen Konzept vorgesehene Form eines Angebotes (Ferienhütten) zielt auf die Unterbringung von reitsportbegeisterten Jugendgruppen bzw. von Schulklassen ab. Hierdurch kann eine bessere Auslastung der Reitanlagen auch außerhalb der Hauptsaison erzielt werden. Aber auch für junge Familien ist diese Art der Unterkunft eine reizvolle Alternative. Die entsprechenden Sanitäreinrichtungen (DU u. WC) werden in den Hütten vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung wird künftig vornehmlich über die bereits heute vorhandene nördliche Zufahrt organisiert. Hierfür wird der Einfahrtsbereich entsprechend ausgebaut und ein 5,0 m - 6,0 m breiter Weg mit den vorgesehenen 10 Besucherstellplätzen nimmt die Verkehre für den Betrieb der Reitanlagen und den Verkehr für die geplanten Ferienunterkünfte (4 in der Spielscheune, 12 Neuplanung und die 20 Hütten) auf.

Durch die Anlage von 25 - 30 Stellplätzen für die zukünftigen Ferienwohnungen westlich der Hofstelle kann der Bedarf in ausreichendem Maße gedeckt werden.

Die südliche mit Bäumen begrünte Zufahrt zu den langfristig geplanten 12 Ferienwohnungen und zum Hüttendorf führt als Fußweg Richtung Westen weiter und ermöglicht die Einrichtung eines Ruhebereichs mit herrlichem Ausblick auf die westlich anschließenden Grodenbereiche.

Insgesamt erfährt die Hofstelle durch ergänzende Baumpflanzungen eine Gliederung und diese erlaubt die Entstehung von angenehmen, erlebbaren Räumen für unterschiedliche Nutzerbedürfnisse.

Die für solche Hofanlagen typischen Gehölze bleiben in ihrer Struktur erhalten und werden sinnvoll ergänzt, so dass sich die beabsichtigten baulichen Entwicklungen harmonisch in das gewohnte Landschaftsbild (weitläufige Grodenlandschaft mit hofnahen Gehölzstrukturen) einfügen werden.

In einer ergänzenden Skizze werden die Entwicklungsstufen räumlich dargestellt.

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich von ca. 5,1 ha und bezieht neben der eigentlichen Hoffläche derzeitige Freiflächen im Westen und im Norden mit ein.

7 Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Konzeptes werden die städtebaulich relevanten Sachverhalte mittels entsprechenden Festsetzungen (Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung von Freiflächen/Grünbereichen) festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart werden vier Sondergebiete (SO 1 – SO 4) mit differenzierten Zweckbestimmungen für die unterschiedlichen Bereiche des Ferien- und Pferdehofs festgesetzt. Mittels dieser differenzierten Festsetzungen soll eine Gliederung der Hofstelle verfolgt und für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche klar definierte Bereiche geschaffen werden. Unter den textlichen Festsetzungen TF 1.1 – TF 1.4 sind für jeden Teilbereich die dort zulässigen Nutzungsarten und Anlagen genau aufgeführt.

Mittels dieser differenzierten Festsetzung möchte die Gemeinde die Nutzungsbereiche im Sinne einer sinnvollen Gliederung strukturieren und somit den Erholungswert der Gesamtanlage sicherstellen.

Das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Reitsport/Pferdehof, welches westlich und östlich von Pferdeweiden eingefasst wird, dient der Unterbringung von Anlagen für den Reitsport und die Pferdehaltung. Dieser Bereich ist von der Straße Wiardergroden auf kurzem Weg über eine Zufahrt zu erreichen, ohne dass diese Verkehre die Bereiche mit den Unterkünften der Feriengäste beeinträchtigen werden.

Das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung Ferien- und Reiterhof deckt im Wesentlichen den Bereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit die vorhandene Hofstelle ab. Innerhalb dieses Sondergebietes sind neben Ferienwohnungen Gemeinschaftsräume für die Feriengäste, Freigehege für Kleintiere (Ponys und Streichezoo) zulässig. Der bereits vorhandene Reitplatz soll künftig verstärkt als Pony-Reitplatz genutzt werden. Desweiteren sind innerhalb dieses Sondergebiets die Wohngebäude der Betreiber untergebracht.

Mit dem Sondergebiet 3, Zweckbestimmung Ferienwohnungen/Blockhütten möchte die Gemeinde dem Betreiber die Möglichkeit einräumen, neben einem Angebot von klassischen Ferienwohnungen auch Unterkünfte für Gruppen anbieten zu können. Dementsprechend erlaubt diese Festsetzung auch alternative Unterkunftsarten bzw. eine Kombination unterschiedlicher Angebote in diesem Bereich.

Das Sondergebiet 4 mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen/Gästehäuser dient der Unterbringung von klassischen Ferienunterkünften in Gästehäusern oder aber in zwei Reihenhausanlagen.

In den drei Sondergebieten (SO 2 – SO 4) wird die zulässige Anzahl von Ferienunterkünften bzw. die Bettenanzahl beschränkt. Demnach sind in der Gesamtanlage bis zu 47 Ferienwohnungen mit max. 200 Betten zulässig. Im Falle einer Umsetzung der 20 Hütten oder einer Kombination (Hütten und FeWo) im SO 3 erhöht sich die Bettenzahl auf max. 220. Daneben sind 6 Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Personal in den beiden Sondergebieten, SO 1 und SO 2, zulässig. Nachfolgende Darstellung gibt einen detaillierten Überblick zu den max. zulässigen Ferienwohnungen, Hütten, den daraus resultierenden Bettenzahlen und den zulässigen Wohnungen für die Betriebsinhaber bzw. das Personal.

Bestandssituation:

Derzeit sind im **Bestand (SO 2) 12 Ferienwohnungen** und **2 Betriebsleiterwohnungen** vorhanden. Ferner wurden aktuell **3 weitere Ferienwohnungen im SO 2** beantragt, welche auch ohne diesen Bebauungsplan im Sinne einer Bestandserweiterung genehmigungsfähig sind.

Darstellung der zulässigen FeWo u. Wohnungen in den Sondergebieten SO 1 – SO 4, incl. Bestand und den aktuell beantragten 3 FeWo im SO 2

	Betriebsleiter/ Personalwohnen	FeWo	Alternative: SO 3 mit Hütten, bzw. einer Kombination
SO 1	2 WE	-	-
SO 2	4 WE (Bestand = 2 WE)	20 FeWo (max. 80 Betten) (Bestand = 12 FeWo; derzeit beantragt 3 FeWo)	20 FeWo (max. 80 Betten) (Bestand = 12 FeWo, derzeit beantragt 3 FeWo)
SO 3	-	15 FeWo (max. 60 Betten)	20 Hütten (max. 80 Betten) oder 10 FeWo u. 10 Hütten (max. 80 Betten)
SO 4	-	12 FeWo (max. 60 Betten)	12 FeWo (max. 60 Betten)
Summe	6 WE	47 FeWo (max. 200 Betten)	32 FeWo u. 20 Hütten (max. 220 Betten) oder 42 FeWo u. 10 Hütten (max. 220 Betten)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird durch Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Beschränkung der Höhen (Gebäude- und Traufhöhen) verbindlich durch den Bebauungsplan geregelt. Hierdurch kann eine für das Orts-/Landschaftsbild verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Durch die zusätzliche Beschränkung der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO (gem. TF 2.1 max. 30 %) kann auch die zu versiegelnde Fläche auf ein für den Außenbereich verträgliches Maß beschränkt werden.

7.3 Baugrenzen, Bauweise

Dem Konzept folgend werden in den vier Sondergebieten mittels Baugrenzen klar strukturierte Bereiche für die bauliche Entwicklung vorgegeben. Diese erweiterten Baukörperfestsetzungen erlauben die Bildung von erlebbaren Räumen in der Tradition einer Hofanlage.

Die abweichende Bauweise (TF 3) reagiert auf die in den Sondergebieten vorgesehenen Bauvorhaben. So wird es erforderlich im SO 1 mit dem geplanten Stall und der Halle Gebäude von über 50 m Länge zu ermöglichen. In den Sondergebieten SO 3 und SO 4 hingegen werden die zulässigen Gebäudelängen und -tiefen auf geringere Maße als nach der offenen Bauweise zulässig wären, festgeschrieben.

Im SO 2 wird die offene Bauweise aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

7.4 Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden beidseitig des Sondergebietes SO 1 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pferdeweiden festgesetzt. Hierdurch können die baulichen Anlagen für den Reitsport (Stall und Halle) vom bestehenden Ferienhaus Wiardergroden 16 bewusst abgesetzt werden und negative Auswirkungen (Verschattung und Sichteinschränkungen gegenüber diesem Gebäude) können auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Auch die Zulässigkeit von Reitplätzen wird bewusst nur in der westlichen Pferdeweide zugelassen, hierdurch sollen Beeinträchtigungen (Staub, Lärm und Geruch) auf das bestehende Ferienhaus Wiardergroden 16 ausgeschlossen werden.

Diese Sachverhalte werden durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen (TF 5.1 und 5.2) geregelt.

Eine weitere kleine private Grünfläche südlich der SO 3 und SO 4 Gebiete soll künftig als Grünlandbereich genutzt werden, vgl. TF 5.3.

Um die Hofstelle auch weiterhin landschaftstypisch einzugrünen, setzt der Bebauungsplan bestehende Gehölze als zu erhaltend bzw. Flächen mit Pflanzbindungen in den Randbereichen fest, vgl. TF 4.

Auf die Festsetzung von Pflanzbindungen innerhalb der Hoffläche wird bewusst verzichtet, um den Gestaltungsspielraum (Führung der internen Erschließung, Anlage von Stellplätzen etc.) nicht unnötig einzuschränken. Es ist aber davon auszugehen, dass das im Konzept dargestellte interne Begrünungssystem zur Gliederung der Hoffläche im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme realisiert werden wird.

7.5 Hinweise

Unter den Hinweisen wird auf die BauNVO 1990 hingewiesen sowie ein allgemeiner Hinweis zu eventuellen Bodenfunden aufgeführt.

Ferner wird auf Handlungsweisen im Falle von Kampfmittelfunden hingewiesen. Vor Baubeginn wird zudem die Durchführung einer Luftbildauswertung empfohlen.

7.6 Flächenübersicht

Gebietskategorie/Nutzungen	Flächengrößen
SO 1, Sondergebiet Reitsport/Pferdehof	9.150 m ²
SO 2, Sondergebiet Ferien-undReiterhof	16.255 m ²
SO 3, Sondergebiet Ferienwohnungen/Blockhütten	4.660 m ²
SO 4, Sondergebiet Ferienwohnungen/ Gästehaus	4.320 m ²
Pferdeweide gem. TF 5.1	4.562 m ²
Pferdeweide gem. TF 5.2	10.632 m ²
Private Grünfläche/Grünland gem. TF 5.3	1.316 m ²
Gesamtfläche:	50.895 m²

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz einen Beitrag zur touristischen Entwicklung des küstennahen Bereiches unter Würdigung der gewachsenen Kulturlandschaft (Grodten) leisten. Desweiteren kann mit dieser Maßnahme dem Betreiber des Ferienhofes eine auf die Zukunft gerichtete Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Das Umfeld und der Standort selbst mit ca. 5,1 ha Größe sind bereits schon heute stark durch touristische Nutzungen geprägt. Die klassische ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Hofstellen wurde bereits in der Vergangenheit zurückgedrängt und ist heute nur noch bedingt dort anzutreffen. Diese hier angestrebte Zielsetzung steht auch im Einklang mit der gemeindlichen Gesamtentwicklung, welche

nach der im Jahre 2008 durchgeführten 72. FNP -Änderung als fremdenverkehrliche Schwerpunktzone dargestellt wird.

8.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden nachfolgend skizziert.

8.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Friesland aus dem Jahre 1996 stellt in den maßgeblichen Karten folgende Sachverhalte für den Planungsbereich dar:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften

Dem Gebiet wird eine eingeschränkte bis normale Bedeutung beigemessen.

Karte 2: Landschaftsbild

Dem Bereich kommt lediglich eine eingeschränkte bis normale Bedeutung zu.

Karte 3: Schutz- und Entwicklungskonzeption

Ziel ist ein Erhalt und Sicherung der Entwicklungsdynamik des Bereichs.

Karte 4: Entwicklungskonzept

Für den Bereich und das Umfeld sollen innerhalb der Ackerfluren Vernetzungsstrukturen entwickelt und wieder hergestellt werden.

8.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Der wirksame FNP stellt für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Entwicklungsziele im Sinne des Natur- bzw. des Landschaftsschutzes dar.

8.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichtes zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen.

8.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert:

Tiere

Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln, wurden während der Bestandserhebung im August/Sept. 2011 nicht festgestellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme hofnahen Gehölzstrukturen nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen.

Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen bzw. der touristischen Nutzungen als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutztes Intensivgrünland bzw. als Hofstelle dar.

Die Planung führt zu einer Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung, so werden z. T. Bereiche durch die Umsetzung der baulichen Anlagen versiegelt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Wasser

Lediglich in den Randbereichen der Hofstelle sind temporär wasserführende Gräben für die Oberflächenentwässerung vorzufinden; diese sollen auch weiterhin entsprechend genutzt werden. Ein vor kurzem künstlich angelegter Teich westlich des Wohngebäudes Nr. 18 A weist keinerlei ökologisch wichtigen Uferzonen auf. Da dieser Teich in die Planung integriert wird, ergibt sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Verschlechterung bzgl. der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes.

Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Klima

Die geplanten Anlagen werden das Klima kleinräumig nicht beeinflussen.

Landschaftsbild

Das für die Marschlandschaft typische Landschaftsbild wird durch Hofstellen unterschiedlicher Größe entlang des Straßenzuges Wiardergroden geprägt. Aufgrund dessen, dass diese Hofstelle lediglich eine Erweiterung erfahren soll und im Zusammenhang mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen kann das Landschaftsbild auf Dauer erhalten werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhen entspricht den in diesem Bereich üblichen Gebäudehöhen.

Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind aufgrund der Entwicklung ebenfalls nicht zu erwarten.

8.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

8.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

8.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

8.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vom Gebiet werden keine über das übliche und vertretbare Maß hinausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen ausgehen. Die Abfallentsorgung wird, wie bereits heute praktiziert, durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt. Die aus der Erhöhung der Bettenzahl resultierenden zusätzlichen Abwassermengen werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt. (Erweiterung der Kleinkläranlagen).

8.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Dieser Aspekt bleibt auf der Ebene des Bebauungsplanes unberücksichtigt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gerade die großen Dachflächen mit ihrer Südausrichtung (Reithalle und Stall) für die Erzeugung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik) hervorragend geeignet sind und somit diesem Ziel entsprochen werden kann.

8.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt.

8.3.8 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

8.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB festzustellen sind.

8.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im August/September 2011 eine Geländebegehung durchgeführt.

Im Wesentlichen sind folgende Biotoptypen anzutreffen:

Artenarmes Intensivgrünland (GIF)

Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)

Strauch-Baumhecke (HFM)

Hausgarten (PH)

Tiergehege (PTG)

Gehöft/Hofstelle(ODL)

8.4 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell

In der Bilanzierung (Bestand und Planung) wird der Bereich der vorhandenen Hofstelle mit einer Größe von 15.800 m², welcher bereits durch den bisher rechtskräftigen B`Plan abgedeckt wird lediglich mit 0 bewertet, da auf dieser Fläche durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/5 kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. Die einzelnen Biotoptypen der erstmals zu überplanenden Flächen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Artenarmes Intensivgrünland (GIF)	Wertfaktor 1
Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)	Wertfaktor 2
Strauch-Baumhecke (HFM)	Wertfaktor 2
Hausgärten (PH)	Wertfaktor 1
Tiergehege (PTG)	Wertfaktor 1
Gehöft/Hofstelle	Wertfaktor 0

Planung

Gehöft/Hofstelle (Bestand)	Wertfaktor 0
Sondergebiete; versiegelbarer Bereich	Wertfaktor 0
Sondergebiet; unversiegelt, Gartenbereiche	Wertfaktor 1
Private Grünflächen/Pferdeweiden	Wertfaktor 1
Gebiete mit Pflanzbindung	Wertfaktor 2
Hofnahe Gehölzstruktur; Erhaltungsmaßnahme	Wertfaktor 3

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt:

Bestand			Planung		
Biotope	m²/Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)	Strukturen	m²/Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Hofstelle, Bestand	15.800/0	0 WE	Hofstelle, Bestand-überplanung	15.800/0	0
Strauch- Baumhecken	930/2	1.860 WE	SO -Versiegelung	8.260/0	0
Hausgärten	160/1	160 WE	SO- unversiegelt	9.165/1	9.165 WE
Freigehege	340/1	340 WE	Flächen mit Pflanzbindung	2.260/2	4.520 WE
Befestigte Verkehrs- und Hofflächen	700/0	0 WE	Flächen mit Erhaltungsbindung	850/3	2.550 WE
Intensivgrünland	32.965/1	32.965 WE	Grün-/Weideland	14.560/1	14.560 WE
Summen	50.895 m²	35.325 WE		50.895 m²	30.795 WE
Differenz					- 4.530 WE

Nach den oben durchgeführten Berechnungen ergibt sich durch die Planung ein Ausgleichs-/Ersatzerfordernis für **4.530 Werteinheiten** durch den Eingriff in den Naturhaushalt.

8.5 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht für die Hofstelle mit ihrer touristischen Ausrichtung wirtschaftlich notwendige Erweiterungsmöglichkeiten vor. Hierbei stützt sich das Konzept vor allem auf den Bereich der derzeitigen Hofstelle und bezieht bereits heute schon durch die Pferdehaltung in Anspruch genommene hofnahe Grünflächen ein. Hierdurch werden die Flächen zwar z. T. der klassischen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, aber die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Arten etc.) bleibt weitgehend erhalten. Auch das Landschaftsbild wird nicht in einem besonders starken Maße zusätzlich beeinträchtigt, da die Hofstelle zusätzlich eingegrünt wird.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die hofnahen Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Zukunft der Hofstelle wäre jedoch ungewiss, da das Angebot für die Beherbergung zwingend modernisiert und angepasst werden muss. Mit der Planung entsteht die Möglichkeit die Hofstelle auch für die Zukunft erhalten zu können.

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Form von Erhaltungs- und Pflanzbindungen festgesetzt. Die Versiegelung mit einer GRZ von 0,3 bis

0,4 und die zusätzliche Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Sondergebieten trägt dem Aspekt „Erhaltung der Bodenfunktion“ Rechnung.

Zusätzlich wird die Anlage im Inneren durch Baumpflanzungen begrünt. Diese Maßnahme kommt dem Landschaftsbild entgegen, bietet aber auch zusätzlichen Lebensraum für Tiere (Vögel und Kleinstlebewesen).

Zur Kompensation des nicht zu verhindernden Eingriffs in einer Größenordnung von 4.530 Werteinheiten wird der Hofbetreiber eine derzeit noch intensiv genutzte Ackerfläche westlich des Geltungsbereichs in Dauergrünlandnutzung überführen.

Durch Umstellung der Nutzung von Ackerfläche auf Grünland/Weidefläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 114 (6.000 m²) kann dem Kompensationserfordernis bei einem Aufwertungsfaktor von 1 WE/ m² entsprochen werden.

Diese Maßnahme wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die betroffene Fläche wird zur dauerhaften Dokumentation in das Kompensationsflächen-Kataster des Landkreises Friesland eingestellt.

Die Lage der Kompensationsfläche wird nachfolgend im Übersichtsplan 1: 7.500 dargestellt.

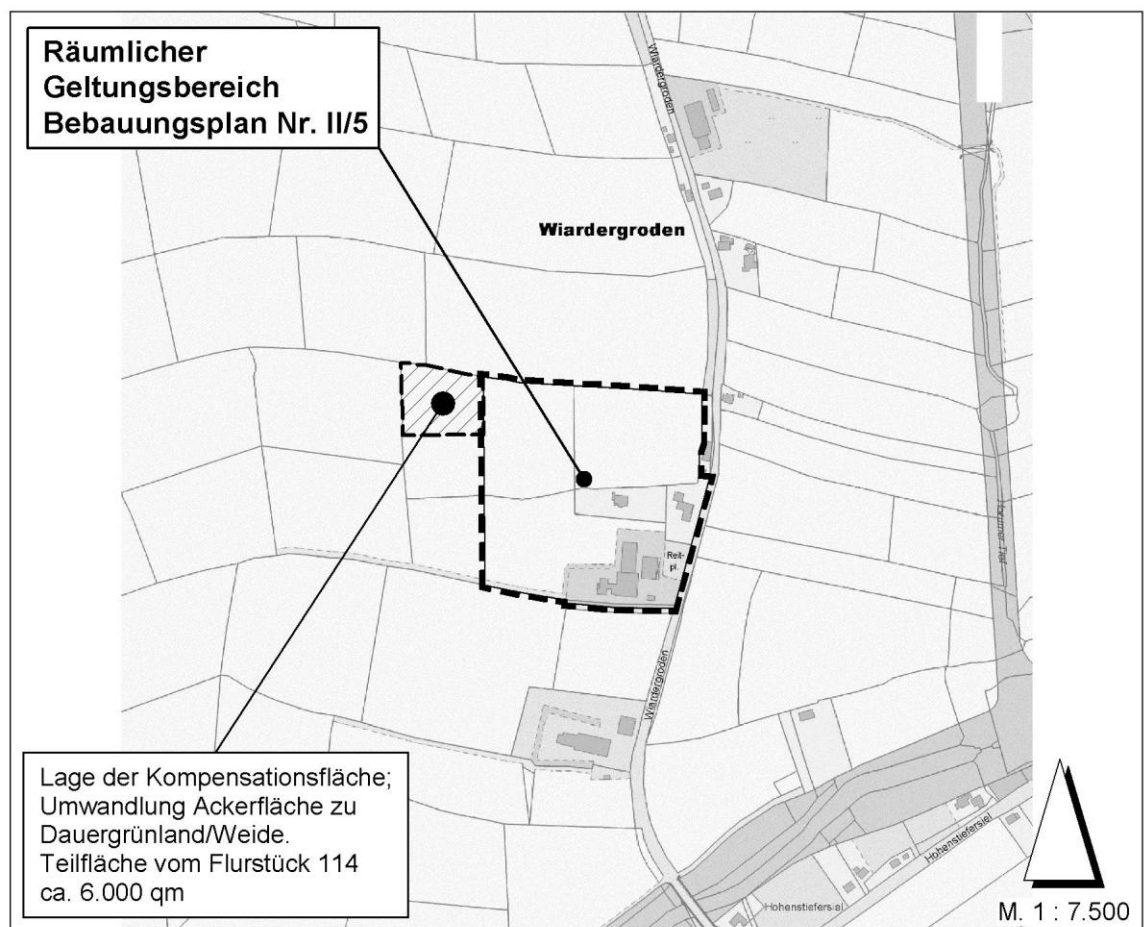


Abb.: Darstellung der Kompensationsfläche

8.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist, die auf der Hofstelle bereits seit 40 Jahren praktizierte touristische Nutzung für die Zukunft zu sichern. Neben einer Erweiterung des Beherbergungsangebotes sollen durch Intensivierung des Reitbetriebs neue Zielgruppen (Reitsport) angesprochen werden. Somit kann nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der touristischen Angebote innerhalb der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone ermöglicht, sondern den Betreibern des Ferienhofes auch der notwendige Entwicklungsrahmen für die Zukunft eingeräumt werden. Darüber hinaus kann durch diesen Planungsansatz die für den Grodenbereich typische Hofanlage dauerhaft erhalten werden. Somit ergibt sich aus heutiger Sicht keine anderweitige Planungsmöglichkeit für die Hofstelle.

8.6 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden und die Gehölze anwachsen.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Tourismus leisten. Mit dieser Planung soll einem seit 40 Jahren erfolgreich betriebenen Ferienhof die Möglichkeit zur Erweiterung geboten werden, damit dieser Ferienhof sich auch in Zukunft durch erweiterte Angebote am Markt behaupten kann.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet beschreiben und bewerten zu können, wurde eine aktuelle Geländeaufnahme durchgeführt. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird durch Aufwertung (Extensivierung) einer zurzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgeglichen. Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes werden in Form randlicher Eingrünungen (Baum- und Heckenpflanzungen) sichergestellt.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Oberflächenentwässerung

Durch die Planung ist kein maßgeblich höherer Wasserabfluss als heute zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird über vorhandene Entwässerungsgräben in das Gewässer 2. Ordnung (Hohenstief) eingeleitet.

Sollten sich im Zuge der Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte dennoch Engpässe diesbezüglich ergeben, so kann innerhalb der umgebenden Grünflächen bzw. der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entsprechendes Rückhaltevolumen geschaffen werden.

9.2 Schmutzwasserableitung

Mit Ausbau der Ferienhofnutzung sind höhere Schmutzwassermengen als heute zu erwarten. Dementsprechend sind hier Maßnahmen zu ergreifen, welche eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbehandlung und -ableitung sicherstellen.

Entweder werden die vorhandenen Kleinkläranlagen erweitert oder aber eine zusätzliche Kleinkläranlage errichtet. Diese Belange werden rechtzeitig vor Umsetzung weiterer Baumaßnahmen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.

9.3 Versorgung

Zusätzliche Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Gas, ELT und Frischwasser) sind nicht erforderlich, da entsprechende Versorgungsleitungen bereits vorhanden sind.

9.4 Verkehr

Der Ausbaustandard des Gemeindeweges, Wiardergroden mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 – 5,0 Meter und den zahlreichen Ausweichstellen kann die Ziel- und Quellverkehre der erweiterten Ferienhof – Anlage mit ihren 47 Ferienwohnungen bzw. ihren 52 Unterkünften (FeWo und Hütten in Kombination) aufnehmen.

Vor allem ist anzumerken, dass mit erhöhten Verkehrsaufkommen lediglich an Samstagen (Bettenwechsel) zu rechnen ist.

9.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gem. den gesetzlichen Regelungen und der Abfallentsorgungssatzung dem Landkreis bzw. den hierfür beauftragtem Entsorgungsbetrieb. Für Grundstückseigentümer besteht „Anschlußzwang“

9.6 Immissionsschutz

Vom Plangebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Da die Reitsportanlagen einen Abstand von ca. 70 Metern zum Gebäude Wiardergroden 16

einhalten, können Beeinträchtigungen auf diese Nutzung (Ferienhaus im Außenbereich) weitgehend ausgeschlossen werden.

9.7 Bodenordnung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen, so dass die Maßnahme nach Schaffung von Planungsrecht zeitnah umgesetzt werden kann.

10 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/5 „Ferien- und Pferdehof Wiardergroden“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.02. bis zum 14.03.2012 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in der Zeit vom bis.....durchgeführt.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Anhang

- Nutzungen im Umfeld
- Bestandsplan; Nutzungen und Biotopstrukturen
- Konzept
- Entwicklungsstufen

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:



Oldenburg, den 18.04.2012





